



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Badpensionat Öland



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Badpensionat Öland med säte i Mörbylånga org.nr. 769638-9365 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (Äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastighet i Mörbylånga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörbylånga 11:37	2020-08-26	2021

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	894
<b>Totalt 16 objekt</b>		<b>894</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 8 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Camilla Thure	Ordförande	2025-05-03
Seija Schwartz	Ledamot	2025-05-03
Lena Sjömo	Ledamot	2025-05-03
Gunlög Agdell	Ledamot	2025-05-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Wallerton (avgick augusti 2025) och Camilla Thure. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Seija Schwartz, Lena Sjömo, Gunlög Agdell och Camilla Thure. Revisorer har varit: Yngve Liljegren vald av föreningen.



Valberedning har varit: Camilla Thure (ordförande), Seija Schwartz, Lena Sjömo samt Gunlög Agdell, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-03. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-18. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att ta bort lekplatsen för att minska framtida underhållskostnader. Vidare beslutade stämman att gästlägenheten inte ska hyras ut externt i syfte att öka intäkterna, utan fortsatt ses som en medlemsförmån.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12% för att anpassa avgiftsnivån till föreningens faktiska kostnader. Höjningen berodde på att föreningens löpande förvaltnings-, drift- och underhållskostnader under de senaste åren blivit högre än vad som angavs i den ursprungliga ekonomiska planen.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad samt en justering av den fasta avgiften för parkering och bredband från 400 kr till 600 kr per månad. Med dessa justeringar bedömer styrelsen att avgiftsnivån nu bättre speglar föreningens faktiska kostnadsnivå, och att större höjningar inte förväntas framöver — så länge inga oförutsedda kostnader uppstår.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-15.

### Övrig information

#### Särskild besiktning och tillsyn av brandskydd

Eftersom garantibesiktning saknades påbörjades en särskild besiktning 2023 som fortfarande inte är avslutad. Under 2025 har en dagvattenbrunn installerats som en del av dessa åtgärder. Mörbylånga kommun inledde 2024 ett tillsynsärende avseende bristande brandskydd i schakt, vind och fasad. Per den 21 mars 2025 är åtgärderna för schakt och vind slutförda och dessa delar av ärendet avskrivna hos kommunen. Åtgärder för fasaden kvarstår och planeras att genomföras under våren 2026. Föreningen har en konstruktiv dialog med byggherren och en god dialog med Mörbylånga kommun kring ärendet.

#### Ekonomisk kompensation

Under året har föreningen erhållit kompensation från byggherren avseende kostnader för dagvattenhantering som inte fanns med i den ursprungliga ekonomiska planen. Detta har påverkat årets resultat positivt.

#### Likvidation av Nima Fastighet AB

2023 påbörjade föreningen likvidationen av det bolag som bildades för att hantera renoveringsprojektet, Nima Fastighet AB. Likvidationen blir klar under våren 2026.

#### Kostnadsbesparingar och effektivisering

Styrelsen påbörjade i maj en översyn av föreningens avtal för att säkerställa kostnadseffektivitet och bättre anpassning till föreningens behov. Detta arbete har resulterat i förbättrade villkor för förvaltningsavtalet med HSB, försäkringsavtal samt Telia-avtal, vilket innebär lägre kostnader eller mer ändamålsenliga lösningar för föreningen.

#### Avslutad utredning om medlemskap i HSB

Under 2024 och 2025 utredde styrelsen förutsättningarna för att ansöka om medlemskap i HSB. Föreningens nuvarande upplåtelseformer – som omfattar både permanent- och fritidsboende samt möjlighet till uthyrning – följer den strategi som föreningen hade vid bildandet och som den ekonomiska planen bygger på. En lokal mäklare har uppgett att denna flexibilitet kan ha haft en positiv inverkan på försäljningspriserna.

HSB:s medlemskrav medger endast permanentboende. Mot denna bakgrund var medlemskap inte möjligt, och utredningen har därför avslutats.

Under 2025 antog föreningen en stadgemodell som i stora delar följer **HSB grundstadgar 2023**, med undantag för upplåtelseformen och föreningens mer generösa uthyrningsregler.

### Genomförda aktiviteter

Den 27 februari anordnade styrelsen ett uppskattat informationsmöte tillsammans med HSB för att öka förståelsen för bostadsrättens regler och styrelsens ansvar. Syftet var att ge en tydlig bild av vad uppdraget som ledamot innebär och att väcka intresse hos nya kandidater. Aster Boberg från HSB höll mötet, som genomfördes både digitalt och fysiskt. Fokus låg på föreningens skyldigheter, styrelsens arbetsfördelning och hur ledamöterna tillsammans skapar trygg förvaltning.

Under året har medlemmarna genomfört gemensamma arbetsdagar för underhåll och förbättringar i utemiljön samt ansvarat för skötseln av bland annat poolen. Dessa insatser har minskat kostnader för extern hjälp, säkerställt funktion och bidragit till ökad trivsel. Styrelsen ser detta engagemang som viktigt för både ekonomi och boendemiljö och uppmuntrar nya medlemmar att fortsätta bidra.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningens byggnad gjordes om till nyproduktionsstandard i samband med föreningens grundande har inga övriga större åtgärder genomförts sedan dess.

Årtal	Åtgärd
2025	Underhållsplan

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Slutföra den särskilda besiktningen samt kommunens tillsynsärende avseende bristande brandskydd i fasaden. Komplettera underhållsplanen med uppgifter om bifastigheten. Genomföra ommålning av trätrall samt omläggning av betongplattor vid poolområdet. Justering av grusytor vid pergolan. Energibesparande åtgärder i dialog med kommunens energirådgivare.
2027	Ommålning av trästaket vid poolområdet. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt rensning av ventilationskanaler.
2029	Omläggning av grusytor. Ommålning av trätrall vid poolområdet. Stampsolning.
2030	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och rensning ventilationskanaler.
2031	Ommålning av betonggolvet. Installation av nytt poolöverdrag. Ommålning av fönster på utsidan.

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	262	232	104	28	12
Skuldsättning, kr/kvm	9 022	9 117	9 212	9 307	9 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 022	9 117	9 212	9 307	9 402
Räntekänslighet, %	8	9	10	13	27
Energikostnad, kr/kvm	260	251	229	299	116
Årsavgifter, kr/kvm	1 093	977	918	726	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	74	77	87	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 219	1 313	1 191	831	370
Nettoomsättning, tkr	1 090	1 174	998	701	331
Resultat efter finansiella poster, tkr	-39	-88	-98	-212	-66
Soliditet, %	63	63	62	62	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I årsavgiften ingår IMD el som debiteras enligt förbrukning, värme och vatten.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår IMD el som debiteras enligt förbrukning, el, värme samt kabel TV/bredband.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte likviditeten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 186 432 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 262 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med +8% från 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	14 326 000	0	0	14 326 000
Underhållsfond, kr	171 524	0	82 721	254 245
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 497 524</b>	<b>0</b>	<b>82 721</b>	<b>14 580 245</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-406 703	-88 101	-82 721	-577 525
Årets resultat, kr	-88 101	88 101	-39 144	-39 144
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-494 804</b>	<b>0</b>	<b>-121 865</b>	<b>-616 669</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 002 720</b>	<b>0</b>	<b>-39 144</b>	<b>13 963 576</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 279 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-494 804
Årets resultat, kr	-39 144
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 279
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-616 669</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-616 669</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	1 089 898	1 173 885
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>1 089 898</strong>	<strong>1 173 885</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-463 648	-466 196
Underhåll enligt plan	Not 4	-35 279	-57 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 287	-149 746
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-17 622	-1 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 713	-237 713
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-844 549</strong>	<strong>-912 298</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>245 349</strong>	<strong>261 587</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		203	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 696	-349 721
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-284 493</strong>	<strong>-349 688</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-39 144</strong>	<strong>-88 101</strong>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	21 881 425	22 119 138
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 881 425</u>	<u>22 119 138</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	25 000	25 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>21 906 425</u></b>	<b><u>22 144 138</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		248 837	147 405
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	15 990	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	27 342	21 856
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>292 168</u>	<u>169 271</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>292 168</u></b>	<b><u>169 271</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>22 198 593</u></b>	<b><u>22 313 409</u></b>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	14 326 000	14 326 000	
Fond för yttre underhåll	254 245	171 524	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>14 580 245</u>	<u>14 497 524</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-577 526	-406 703	
Årets resultat	-39 144	-88 101	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-616 670</u>	<u>-494 804</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u><strong>13 963 575</strong></u>	<u><strong>14 002 720</strong></u>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 753 750	3 838 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 753 750</u>	<u>3 838 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 312 000	4 312 000
Leverantörsskulder		46 883	54 795
Aktuell skatteskuld	Not 13	2 140	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	120 245	105 144
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 481 268</u>	<u>4 471 939</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<u><strong>8 235 018</strong></u>	<u><strong>8 310 689</strong></u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<u><strong>22 198 593</strong></u>	<u><strong>22 313 409</strong></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	245 349	261 587
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	237 713	237 713
	<u>483 062</u>	<u>499 300</u>
Erhållen ränta	203	33
Erlagd ränta	-284 370	-349 327
Övriga poster	-360	-360
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>198 535</u>	<u>149 646</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 466	77 954
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	9 363	-210 209
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>186 432</u>	<u>17 390</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-85 000	-85 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-85 000</u>	<u>-85 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>101 432</b>	<b>-67 610</b>
Likvida medel vid årets början	147 405	215 014
Likvida medel vid årets slut	<u>248 837</u>	<u>147 405</u>
	<b>101 432</b>	<b>-67 610</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:  
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	863 436	770 916
Årsavgift el	37 105	32 090
Årsavgift TV/bredband	76 800	70 400
Hysesintäkt övrigt	21 718	11 300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 116	6 543
Övriga primära intäkter och ersättningar	86 723	282 636
	<b>1 089 898</b>	<b>1 173 885</b>

I Årsavgift ingår el som debiteras efter förbrukning, värme och vatten samt Tv och bredband.

<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-29 778	-11 186
El	-170 345	-153 381
Vatten	-62 455	-71 138
Renhållning	-16 280	-17 179
TV, bredband, iptelefoni	-45 384	-46 498
Obligatoriska besiktningar	0	-25 102
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 349	-6 913
Förvaltningskostnader	-77 908	-84 798
Försäkringar	-24 686	-22 098
Fastighetsskatt	-3 240	-1 100
Övriga driftskostnader	-26 223	-26 803
	<b>-463 648</b>	<b>-466 196</b>

<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-17 164	0
Underhåll installationer	-2 460	-46 193
Underhåll huskropp utvändigt	-15 656	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-11 250
	<b>-35 279</b>	<b>-57 443</b>

<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Övriga förvaltningskostnader	-70 049	-36 637
Kostnader överlåtelse och panter	-4 115	-6 015
Föreningsverksamhet	-2 053	-4 717
Konsulter	-12 469	-101 780
Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-3 059
Stämma och styrelse	-1 602	2 462
	<b>-90 287</b>	<b>-149 746</b>

<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-10 000	0
Revisionsarvode	-5 000	0
Sociala avgifter	-3 122	0
Utbildning	500	-1 200
	<b>-17 622</b>	<b>-1 200</b>

<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-237 713	-237 713
	<b>-237 713</b>	<b>-237 713</b>

2025-12-31 2024-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2141.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 266 375	16 266 375
Ingående anskaffningsvärde mark	6 643 000	6 643 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 909 375</b>	<b>22 909 375</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-790 237	-552 524
Årets avskrivningar byggnader	-237 713	-237 713
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 027 950</b>	<b>-790 237</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 881 425</b>	<b>22 119 138</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	15 238 425	15 476 138
Redovisade värden mark	6 643 000	6 643 000

**Fastighetsbeteckning:** Mörbylånga 11:37

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2021	11 704 000	1 452 000	13 156 000	13 450 000
		<b>11 704 000</b>	<b>1 452 000</b>	<b>13 156 000</b>	<b>13 450 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Aktier i Nima Fastigheter AB	25 000	25 000
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	790	10
Fordran Nima Fastigheter AB	15 200	0
	<b>15 990</b>	<b>10</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 342	21 856
	<b>27 342</b>	<b>21 856</b>

2025-12-31 2024-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Ölands bank AB		4,00%	2028-02-15	3 838 750	85 000
Ölands bank AB		2,65%	2026-03-30	4 227 000	0
				<b>8 065 750</b>	<b>85 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>3 753 750</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					85 000
Lån som ska konverteras inom ett år					4 227 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>4 312 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					340 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 640 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

**Not 13 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	1 040	0
Slutskatteskuld föregående år	1 100	0
	<b>2 140</b>	<b>0</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	19 017	18 645
Upplupna räntekostnader	0	34
Förutbetalda årsavgifter och hyror	101 228	86 465
	<b>120 245</b>	<b>105 144</b>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-27 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....  
Camilla Thure

.....  
Gunlög Agdell

.....  
Lena Sjömo

.....  
Seija Schwartz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Yngve Liljegren  
Revisor vald av föreningsstämman

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Badpensionat Öland

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande

Undertecknad, som valts till revisor för Brf Badpensionat Öland, har reviderat årsredovisningen för Brf Badpensionat Öland för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Badpensionat Ölands finansiella ställning per den 31 december 2025 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalande

Jag har utfört mitt uppdrag i enlighet med god revisions sed för förtroendevalda revisorer. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## **Revisorns ansvar**

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision - som utförts enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer - alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet, om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Badpensionat Öland för år 2025, samt om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## **Grund för uttalande**

Jag har utfört mitt uppdrag i enlighet med god revisions sed för förtroendevalda revisorer. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

## **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

## **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Fagersta den dag som framgår av min digitala signatur

Yngve Lilljegen

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Badpensionat Öland signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573527918**

### Camilla Thure

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 19:27:16



### Seija Schwartz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:31:02



### Lena Sjömo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 07:54:13



### Gunlög Agdell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:08:23



### Yngve Liljegren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:46:07



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Badpensionat Öland signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573988715**

### Yngve Liljegren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:42:21



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.